



Org Nr: 757202-6941

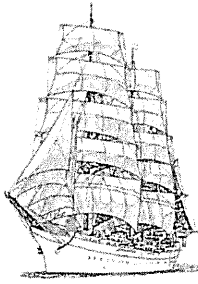
# Styrelsen för HSB Brf Seglaren i Göteborg

Org.nr: 757202-6941

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30

---



# Årsredovisning

## HSB Bostadsrättsförening

### Seglaren i Göteborg

Org.nr 757202-6941

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020- 30 juni 2021.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Föreningens ändamål

Föreningen som är ett privatbostadsföretag har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Brf. Seglaren har sitt säte i Göteborg.

Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-02-03.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-10-08 hos Bolagsverket

Fakta om våra fastigheter:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Seglaregatan nr</u>	<u>Kommun</u>
Majorna 146:29	17-23	Göteborg
Majorna 146:30	35	Göteborg
Majorna 146:31	4-10	Göteborg
Majorna 146:32	16-28	Göteborg
Majorna 146:28	Parkering bakom SG 17	Göteborg
Majorna 146:27	Vägen mellan husen	Göteborg

Fastigheterna innehas med tomträtt och arrenderas av Göteborgs Stad. Nuvarande tomträttsavgifter gäller fram till 2022-10-31.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. På Seglaregatan 35 återvinns värme genom sk FX-ventilation

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheterna bebyggdes 1973 - 1974 och består av 5 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 33 466 kvadratmeter, varav 26 566 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 6 900 kvadratmeter utgör lokalyta (i lokalytan ingår garagen).

### **Taxeringsvärde**

Fastigheternas taxeringsvärde är 686 200 000 kronor

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 415 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt. I byggnaderna finns även 365 stycken garageplatser.

### **Parkeringsplatser utomhus**

8 st av föreningens parkeringsplatser är vardagar upplåtna för korttidsparkering för Förskolan. Övriga platser är betalplatser och några hyrs ut till föreningens medlemmar.

### **Lägenhetsfördelning:**

78 st	1 rok
213 st	2 rok
82 st	3 rok
42 st	4 rok

### **I lokalerna bedrivs följande verksamheter:**

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>
Göteborgs Stad, Förskola	964 kvm
Agera fastighetsförvaltning	54 kvm
Blyckerts måleri AB	55 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

### **Gemensamhetsutrymmen**

Seglaresalen  
Motionslokal  
Gästlägenheter 2 st  
Hobbyrum  
Bastu  
Lokal för entreprenörer (tidigare Majornas Kapell)

Ⓢ

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET****Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras årligen. Föreningens underhållsbehov speglar fastigheternas ålder.

Akuta fönsterbyten	2017-2020	Sker löpande
FX-installation för återvinning av värme från ventilationen.	2020	Testinstallation på SG 35 blev klar i november 2020. Besparing till april 2021 ca 252 000 kr.
Tak SG 23	2020	Tak bytt hösten 2020
Loftgångsdörrar	2020/21	Byte av samtliga 263 loftgångsdörrar blev klart i februari 2021
Solceller på taken	2021	Skjuts upp tills det är dags att byta taken.
Återvinningsrum	2020	Ommålning av samtliga återvinningsrum är utförd.
Värmesystem	2020-22	Optimering av värmesystemet sker efter FX-installationerna.
Stammarna – vertikala	2021	Fortsatt utredning under 2021-2022.
Enkät status kök- och badrum	2021	Denna enkät avsåg att inventera status på kök och badrum inför stamreovering/byte.
Fastighetsboxar	2020	Fastighetsboxar har installerats i hus med loftgångar.
Torkskåp SG 10	2021	Vid byte av torkskåp installerades tre skåp med värmepumpar som skall spara energi.



## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 514 st, föregående år 515 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 45 st. överlåtits under året.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Michael Busck	Ordförande
Lena Lundin	Vice ordförande
Jessica Johansson	Sekreterare
Lasse Stenman	Ekonomi
Gun Nielsen	Ledamot
Jennifer Persson	Ledamot
Maria Lind	Ledamot
Jonas Adamsson	Ledamot utsedd av HSB.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jessica Johansson, Lena Lundin och Michael Busck. Kicki Oschlak och Rikard Bonthron har på egen begäran avgått under året. Magnus Löfling HSB-ledamot byttes ut av HSB i juni 2021.

Styrelsen har under året avhållit 17 st protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Michael Busck, Lena Lundin, Jennifer Persson och Lasse Stenman att två i förening teckna firman.

### Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB-föreningens fullmäktige har varit Jennifer Persson och Lena Lundin.

### Revisorer

Emil Persson	BoRevision utsedd av HSB
Michael Riley	Ordinarie intern

### Valberedning

Daniel Vallöf	Sammanställande
Kajsa Kristiansson	
Tove Andersson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-26 via poströstning pga Covid 19.

✍

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-09. På stämman behandlades frågan om installation av fastighetsboxar i entréhallar på SG 4, 10, 17–23 samt första våningen på SG 35.

Under räkenskapsåret höjdes årsavgiften med 6 %. Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 10 % den 2021-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 910 kr/m<sup>2</sup>.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	20/21	19/20	18/19	17/18	16/17
Netto omsättning i tkr	26 739	24 690	23 770	21 767	21 658
Resultat efter finansiella poster i tkr	342	-493	-13 359	-1 343	528
Balansomslutning i tkr	85 684	73 535	62 182	73 220	81 402
Fond för yttre underhåll tkr	2 949	2 883	2 883	14 920	16 004
Soliditet i %		14	17	33	31
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	827	780	758	715	715
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	2 005	1 695	1 590	1 643	1 856
Avsättning UH-fond kr/kvm total yta	134	137	158	111	111
Kostnad underhåll, reparationer kr/kvm total yta	227	226	607	221	138
Investeringar kr/kvm total yta	338	425	-	-	-

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 26 566 kvm bostäder och 6 900 kvm lokaler.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året *	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 289 351	0	0	5 289 351
Upplåtelseavgifter	516 199	0	0	516 199
Fond för yttre underhåll	2 883 415	0	65 235	2 948 650
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 688 965</b>	<b>0</b>	<b>65 235</b>	<b>8 754 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 979 194	-492 935	-65 235	1 421 024
Årets resultat	-492 935	492 935	341 616	341 616
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>1 486 259</b>	<b>0</b>	<b>276 381</b>	<b>1 762 640</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 175 224</b>	<b>0</b>	<b>341 616</b>	<b>10 516 840</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 4 500 000 kr samt disposition ur med 4 434 765 kr.

GP

## RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	1 421 024
Årets resultat	<u>341 616</u>
Totalt till förfogande	1 762 640

Styrelsen föreslår följande disposition

Att till balanserat resultat föra 1 762 640

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Övrig information framgår av bifogad verksamhetsberättelse.



**HSB Brf Seglaren i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
		<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	26 739 214	24 689 625
Övriga rörelseintäkter	Not 2	298 518	356 733
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>27 037 731</b>	<b>25 046 358</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-15 654 374	-14 663 920
Underhållskostnader	Not 4	-4 434 765	-4 599 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 047 001	-1 042 056
Personalkostnader	Not 6	-431 359	-446 421
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-4 229 077	-4 053 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 796 576</b>	<b>-24 805 120</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 241 155</b>	<b>241 238</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 629	2 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-901 169	-737 009
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-899 540</b>	<b>-734 173</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>341 616</b>	<b>-492 935</b>

✍



**HSB Brf Seglaren i Göteborg****Balansräkning****2021-06-30****2020-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 71 200 670 64 074 612

Inventarier

Not 12 312 336 371 971

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 47 354 0

71 560 359 64 446 583*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**71 560 859** **64 447 083****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 96 502 13 255

Övriga fordringar

Not 16 12 009 986 7 289 544

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 2 004 995 1 772 807

14 111 483 9 075 607

Kassa och bank

11 680 11 653

Summa omsättningstillgångar

**14 123 163** **9 087 259****Summa tillgångar****85 684 022** **73 534 342**

EP

**HSB Brf Seglaren i Göteborg****Balansräkning****2021-06-30****2020-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

5 805 550

5 805 550

Underhållsfond

2 948 650

2 883 415

---

8 754 200

---

8 688 965*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 421 024

1 979 194

Årets resultat

341 616

-492 935

---

1 762 640

---

1 486 259

Summa eget kapital

**10 516 840****10 175 224****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

45 053 603

55 469 331

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

22 043 186

1 256 684

Leverantörsskulder

3 018 567

1 965 606

Skatteskulder

66 413

70 584

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

1 050 480

770 839

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

3 934 933

3 826 074

---

30 113 579

---

7 889 787

Summa skulder

**75 167 182****63 359 118****Summa Eget kapital och skulder****85 684 022****73 534 342**

✍



## HSB Brf Seglaren i Göteborg

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	3,60%
Lokalanpassning	10,00%
Markanläggning	2,50%
Inventarier	20,00%

#### Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 15 669 531 kr (15 669 531 kr).

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.





## HSB Brf Seglaren i Göteborg

Noter	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	21 960 120	20 715 806
Hyror	2 613 264	2 515 860
Elintäkter	991 572	323 744
Ovriga intäkter	1 174 258	1 134 215
	<b>26 739 214</b>	<b>24 689 625</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>298 518</b>	<b>356 733</b>
Varav försäkringsersättning	251 876	174 299
Varav erhållna bidrag	0	94 725
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 950 999	1 880 994
Reparationer	3 171 762	2 949 550
El	1 389 398	1 056 750
Uppvärmning	2 699 533	2 473 184
Vatten	747 904	651 453
Sophämtning	499 398	499 358
Ovriga avgifter	1 581 148	1 260 298
Förvaltningsarvoden	1 536 437	1 563 962
Tomträttsavgäld	1 432 704	1 432 704
Övriga driftskostnader	645 091	895 668
	<b>15 654 374</b>	<b>14 663 920</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	626 268	1 208 950
VVS	1 902 357	606 838
El och tele	140 120	138 126
Byggnad utvändigt	1 492 640	2 094 394
Markytor	17 216	0
Utrustning	256 164	551 095
	<b>4 434 765</b>	<b>4 599 404</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	897 485	885 035
Medlemsavgifter	133 800	132 150
Övriga externa kostnader	15 716	24 871
	<b>1 047 001</b>	<b>1 042 056</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	250 000	250 040
Sammanträdesersättningar	62 500	47 000
Revisorsarvode	25 000	25 000
Valberedning	6 000	16 000
Löner och andra ersättningar	6 400	14 400
Sociala kostnader	76 225	93 981
Kurser och konferenser	5 234	0
	<b>431 359</b>	<b>446 421</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	3 971 899	3 796 144
Markanläggningar	197 543	197 543
Inventarier	59 635	59 632
	<b>4 229 077</b>	<b>4 053 319</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	1 629	2 836
	<b>1 629</b>	<b>2 836</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	708 029	692 909
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	585
Övriga finansiella kostnader	193 140	43 515
	<b>901 169</b>	<b>737 009</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>341 616</b>	<b>-492 935</b>
Avsättning till underhållsfond	-4 500 000	-4 600 000
Disposition ur underhållsfond	4 434 765	4 599 404
<b>Resultat efter underhållspåverkan</b>	<b>276 381</b>	<b>-493 531</b>





## HSB Brf Seglaren i Göteborg

Noter	2021-06-30	2020-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	97 544 536	83 323 242
Årets investeringar	11 295 500	14 221 294
Årets utrangering	-650 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 190 036	97 544 536
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 988 823	-36 192 679
Årets avskrivningar	-3 971 899	-3 796 144
Årets utrangering	650 000	0
Utgående avskrivningar	-43 310 722	-39 988 823
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>64 879 314</b>	<b>57 555 713</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 901 700	7 901 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 901 700	7 901 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 382 801	-1 185 258
Årets avskrivningar	-197 543	-197 543
Utgående avskrivningar	-1 580 344	-1 382 801
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>6 321 356</b>	<b>6 518 899</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>71 200 670</b>	<b>64 074 612</b>
Taxeringsvärde för Majorna 146:28, 146:29, 146:30, 146:31 och 146:32		
Byggnad - bostäder	292 000 000	292 000 000
Byggnad - lokaler	14 000 000	14 000 000
	306 000 000	306 000 000
Mark - bostäder	365 000 000	365 000 000
Mark - lokaler	15 200 000	15 200 000
	380 200 000	380 200 000
Taxeringsvärde totalt	686 200 000	686 200 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	68 401 000	58 943 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	879 287	879 287
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	879 287	879 287
Ingående avskrivningar	-507 316	-447 684
Årets avskrivningar	-59 635	-59 632
Utgående avskrivningar	-566 951	-507 316
<b>Bokfört värde</b>	<b>312 336</b>	<b>371 971</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Stammar	47 354	0
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	12 986	11 017
Övriga kundfordringar	83 516	2 238
	96 502	13 255
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	11 934 455	7 035 895
Skattefordringar	0	122 043
Skattekonto	75 531	131 606
	12 009 986	7 289 544

**HSB Brf Seglaren i Göteborg****Noter****2021-06-30****2020-06-30****Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	1 538 189	1 416 722
Upplupna intäkter	466 806	356 085
	<b>2 004 995</b>	<b>1 772 807</b>

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788813240	1,27%	2021-11-17	6 745 200	0
SBAB	31316162	1,18%	2030-08-15	12 000 000	0
Stadshypotek	285024	0,99%	2024-07-30	10 000 000	0
Stadshypotek	319325	0,98%	2025-01-30	6 000 000	0
Stadshypotek	333246	1,12%	2025-03-30	5 053 603	0
Stadshypotek	392213	0,65%	2025-12-30	12 000 000	0
Stadshypotek	516456	1,03%	2021-12-30	6 500 000	0
Stadshypotek	516457	0,89%	2022-03-01	7 000 000	0
Swedbank Hypotek	2852574215	3,74%	2022-03-25	1 797 986	1 375 588
				67 096 789	1 375 588

Nästa års amortering beräknas uppgå till 1 375 588  
 Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 20 667 598  
 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 22 043 186

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **45 053 603**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 60 218 849

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	51 296	41 652
Arbetsgivaravgifter	33 724	34 174
Mervärdesskatt	308 710	0
Inre fond	656 750	695 013
	<b>1 050 480</b>	<b>770 839</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	38 915	46 500
Övriga upplupna kostnader	947 093	1 131 460
Förutbetalda hyror och avgifter	2 948 925	2 648 114
	<b>3 934 933</b>	<b>3 826 074</b>

Göteborg 11/10 2021

Gun Nielsen

Jennifer Persson

Jessica Johansson

Jonas Adamsson

Lars-Olov Stenman

Lena Lundin

Maria Lind

Michael Busck

Vår revisionsberättelse har 1/11 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Michael Riley  
Av föreningen vald revisor

Emil Persson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Seglaren i Göteborg, org.nr. 757202-6941

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Seglaren i Göteborg för räkenskapsåret 2020-07-01-2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Seglaren i Göteborg för räkenskapsåret 2020-07-01-2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

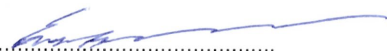
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

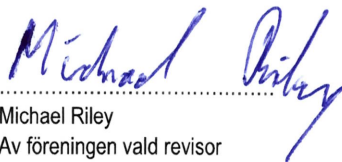
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 1 / 11 2021



Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Michael Riley  
Av föreningen vald revisor



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE HSB BRF SEGLAREN I GÖTEBORG

För räkenskapsåret 2020-07-01 till 2021-06-30

## Styrelsens arbete

Styrelsens arbete styrs av föreningens stadgar och de lagar som styr arbetet i en ekonomisk förening. Styrelsemötet är forum för beslut.

Styrelsen arbetar aktivt för att effektivt kunna verka för Brf Seglarens mål att vara ett attraktivt område med god standard samt trivsamt och tryggt boende.

Styrelsens strävan har varit att vara väl förtrogen med marknadens möjligheter gällande de tjänster vi behöver. Det innebär ett strikt arbete med anbudsförfrågan, anbud, avtal, förhandlingar, leverans och kvalitetssäkring av leverans av avtalad tjänst.

## Förvaltning

Agera Fastigheter förvaltar vår förening sedan april 2019. Samarbetet fungerar mycket väl, Förvaltaren skall arbeta för föreningen cirka tre dagar i veckan. Förvaltaren handhar upphandling av tjänster och entreprenörer för Brf Seglarens räkning och arbetar för att säkerställa kvaliteten i leveranser av entreprenörernas tjänster. Förvaltaren medverkar på byggmöten, avstämningsmöten, tar hand om olika ärenden på uppdrag av styrelsen och rapporterar på styrelsemöten.

Föreningen har avtal med följande leverantörer

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	HSB
Teknisk förvaltning	HSB
Nabo	HSB
Underhållsplan Online	HSB Göteborg
Förvaltare	Agera Fastigheter
Serviceavtal, hiss	Vinga Hiss
Fiber, TV & Bredband	Telia
Serviceavtal, brandlarm	Stanley (fd Niscayah)
Garageportar service	Teckentrup center
Garageportar besiktning	Kiwa
Fågelsäkring	Agera Fastigheter
Parkering	Controlla
Jouravtal	Låsinväst
Elavtal	Luleå Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Brandskydd	Anticimex
Tömning av oljeskiljare	Cleanpipe
Spolning av dagvattenbrunnar	Cleanpipe
Energiavtal (Driftbild)	KTC

Entrémattor	Berendsen. Nu Clean Step
Bevakning	Avarn
Återvinning	Renova. Nu Ragnsells

### **Medlemsservice**

Fastighetsexpeditionen är öppen måndag och torsdag 13-14 för medlemmar som vill nå fastighetsskötaren. *P.g.a Coronarestriktioner har telefonkontakt gällt periodvis.*

Felanmälan kan göras dygnet runt på [www.hsb.se/goteborg/felanmalan](http://www.hsb.se/goteborg/felanmalan)

Styrelsen har sin expedition på Seglaregatan 23 och delar lokaler med fastighetsexpeditionen. Styrelsen har arbetat aktivt för att förmedla information och svara på frågor till föreningens medlemmar.

Det finns alltid möjlighet att nå styrelsen via e-mail, [seglaregatan@gmail.com](mailto:seglaregatan@gmail.com), samt på expeditionstiden, måndagar udda veckor kl 18.00-18.30. På grund av Coronaepidemin har styrelsen ej haft expeditionen öppen. Endast telefonmottagning under expeditionstiderna.

Våren 2021 har styrelsen haft tre medlemsmöten utomhus.

- Seglarinfo har anslagits i alla uppgångar varje månad utom juli.
- Informationsbrev har delats ut till medlemmar vid behov t.ex. åtgärder och reparationer som berör medlemmarna personligen.
- En enkät om badrums- och köksstatus har genomförts våren 2021.
- Hemsidan hålls uppdaterad.

Informationstavla finns utanför Seglaregatan 10, där medlemmarna kan sätta upp allmän information.

Styrelsen har inför välkomstmöten för nya medlemmar. Detta sker tre gånger per år. Dock inställt pga Corona.

### **Energigruppen**

Bildades i november 2017. Den består av ett varierande antal medlemmar. Under föregående verksamhetsår har gruppen givit råd till styrelsen i bl.a följande beslut: IMD och FX-system. I framtiden stödjer energigruppen styrelsen i FX-system, solceller och värmesystem mm. Styrelsen tackar energigruppen för gott stöd och goda råd. Under verksamhetsåret 20/21 har gruppen varit vilande p.g.a Coronaepidemin.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Under verksamhetsåret har gruppen varit vilande p.g.a Coronaepidemin. Föreningen behöver fler medlemmar som vill engagera sig i studie- och fritidsverksamheten.

### **Styrelsearbetet, revisorer och valberedning**

Styrelsen ser gärna att engagerade medlemmar vill delta i styrelsearbetet. Styrelsens motto är "Kom glad, ha kul och gå stolt". Styrelsen har haft 17 styrelsesammanträden under året. De flesta via videosamtal.

Föreningen har alltid behov av medlemmar som är intresserade att vara revisorer eller delta i valberedningens arbete.

<b>Planerat underhåll / energiarbete</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Akuta fönsterbyten	2017-2021	Sker löpande
Betongskador olika platser	2020	Entretak SG 10 klart våren 2020. Resten planeras 2021
FX-installation för återvinning av värme från ventilationen.	2020	Testinstallation på SG 35 blev klar i november 2020. Besparing till april 2021 ca 252 000 kr.
Tak SG 23	2020	Tak bytt hösten 2020
Loftgångsdörrar	2020/21	Byte av samtliga 263 loftgångsdörrar blev klart i februari 2021
Solceller på taken	2021	Skjuts upp tills det är dags att byta taken.
Återvinningsrum	2020	Ommålning av samtliga återvinningsrum är utförd.
Värmesystem	2020-22	Optimering av värmesystemet sker efter FX-installationerna.
Stammarna – vertikala	2021	Fortsatt utredning under 2021-2022.
Enkät status kök- och badrum	2021	Denna enkät avsåg att inventera status på kök och badrum inför stamrening/byte.
Fastighetsboxar	2020	Fastighetsboxar har installerats i hus med loftgångar.
Torkskåp SG 10	2021	Vid byte av torkskåp installerades tre skåp med värmepumpar som skall spara energi.
Avlopp	2021	Samtliga lägenheters badrums- och köksavlopp har spolats. Detta för att minska risken för stopp i avloppen.
Inspektion av dräneringsledningar samt åtgärd där det behövs.	2021	Kameraundersökning av dräneringar utfört våren 2021.
Målning och uppfräschning av skadade ytor utvändigt.	2021	Pågår
Målning och uppfräschning av entré SG 35	2021	Planeras hösten 2021
Renovering av tvättstuga SG 10	2020	Klart

<b>Motioner 2020</b>	<b>Styrelsens svar</b>	<b>Status</b>
Motion nr 1 2020 <b>Underhållsplan för skötsel av grönytor</b>	Stämman biföll motionen att skapa en underhållsplan för grönytor.	Underhållsplan finns nu. Skötseln av trädgårdarna har övertagits av Berglöfs Idé och trädgård.

## **Utvärdering av styrelsens arbete och följsamhet till HSB ”Koden”.**

Enligt tidigare Årsstämmobeslut och Arbetsordningen ska styrelsen utvärdera om styrelsen följt HSB-koden och hur styrelsearbetet har fungerat.

### **Styrelsens rapport:**

Styrelsen har följt koden mycket väl. Någon gång har kallelse och protokoll blivit lite försenade.

När det gäller övriga upphandlingar har styrelsen i enstaka fall nöjt sig med två offerter vid belopp över 100.000:-. Detta kan bero på att beloppet är strax över gränsen. I något fall har bara två offerter inkommit.

När det gäller styrelsens sammansättning avseende kön har det varit blandat. Inledningsvis 40% män och 60% kvinnor. Efter avgångar bl.a p.g.a flytt är fördelningen 37.5% män och 62.5% kvinnor. Detta har nuvarande valberedning tagit i beaktande. Styrelsen hoppas att framtida valberedningar kan öka jämlikheten ytterligare.

Styrelsearbetet har, trots stor arbetsbörda, fungerat mycket bra. Ledamöterna har haft en bra rollfördelning, fattat goda beslut och mestadels bordlagt ärenden, när vidare utredning behövs.

Styrelsens mål för arbetsåret har till största delen uppfyllts. De flesta resterande mål har påbörjats under året.

Styrelsen utvärderar sitt arbete regelbundet och följer även upp sitt arbete genom en beslutsloggare vilken uppdateras månatligen. Detta medför att beslut och ansvar ej ”glöms bort”. Beslutsloggaren uppdateras till och godkänns vid nästa styrelsesammanträde.

Även tydlighet gentemot medlemmarna har blivit bättre genom ökad och snabbare information. Seglarinfo och hemsidan uppdateras månatligen (ej juli). Information om kommande / pågående reparationer sätts regelbundet upp i respektive port.

Under verksamhetsåret har en enkät genomförts bland medlemmarna avseende status i kök och badrum.

Styrelsen anser att samarbetet med förvaltaren är mycket fruktbart och att samarbetet effektiviserar styrelsens beslutsförmåga.

Styrelsen har normalt välkomstmöten för nya medlemmar. Detta sker tre gånger per år. Under Coronaepidemin har dock inga möten hållits. Däremot har tre medlemsmöten skett utomhus under våren 2021.

# STYRELSENS MÅL OCH VERKSAMHETSPLAN 2020/2021

Datum för uppdatering: 210811

Styrelsens arbete

Utfört = U

Pågående = P

## BOENDE, TRIVSEL OCH SÄKERHET

Ett tryggt och säkert boende för bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

Detta skapar vi genom kontinuerlig översyn av fastigheternas skalskydd. Vi ser till att belysningen på våra gårdar skapar trygghet för boende kvällstid och vi vidtar omedelbart åtgärder vid skadegörelse. Vi bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete.

### Aktiviteter 2020/2021

- Inventering av taggar vid överlåtelse. U
- Fortsatta el- och vvs- besiktningar vid överlåtelse av lägenheter. U
- Kontinuerlig information till medlemmar om att hålla dörrar stängda och att inte öppna för främlingar. U
- Prova nattlig bevakning 1 timma mellan 22.00-06.00 under ett halvår. U
- Undersöka utökning av brandskydd. U

## ETT ATTRAKTIVT BOENDE OCH EN TREVLIG NÄRMILJÖ

Vi skapar attraktiva utomhusmiljöer och underhåller föreningens gemensamma utrymmen. Vi fortsätter att digitalisera porttelefonerna. P

### Aktiviteter 2020/2021

- Utökning av pallodling vid behov. U
- Uppfräschning av utemöbler. Ev komplettering. U
- Renovering av soprum. U
- Byte av loftgångsdörrar U
- Installation av värmeåtervinning SG 35 – s.k. FX-ventilation. U

## DELAKTIGA OCH ENGAGERADE MEDLEMMAR

Detta skapar vi genom tydlig information om pågående projekt. Vi bjuder regelbundet in medlemmarna till informationsmöten och debatt för att gemensamt definiera ägardirektiven för föreningen. Vi ser till att skapa förutsättningar för samvaro för föreningens medlemmar.

## Aktiviteter 2020/2021

- Seglarinfo varje månad. **U**
- Regelbunden uppdatering av hemsidan. **U**
- Informationsträffar på vår och höst utomhus p.g.a Corona. Tre träffar i vår. **U**
- Ordna grillkväll i juni. *OBS! Coronapandemi hindrar detta f.n.*
- Hålla informationsmöten för nya medlemmar 3 gånger under året. *OBS! Coronapandemi hindrar detta f.n.*
- Övriga aktiviteter som pubaftnar, quiz och föredrag. *OBS! Coronapandemi hindrar detta f.n.*
- Ha informationsmöte om styrelsearbetet, revisorer och valberedning för att öka intresset och få in nya ledamöter. **U**
- Utöka information om vad medlemskap i en bostadsrättsförening innebär för ansvar som medlem. Rättigheter och skyldigheter. **U**

## MILJÖ

### Mål

Minska föreningens miljö- och klimatpåverkan

Detta gör vi genom ett aktivt arbete med avfalls- och energibesparande åtgärder – både för miljön och för vår ekonomi.

### Aktiviteter 2020/2021

- Regelbunden information om sopsortering till medlemmarna. **U**
- Uppdatera miljöstatistik för föreningen. **U**
- Följa upp energikartläggningen och implementera föreslagna energibesparande åtgärder – ventilation, solceller och ev. fönsterbyten. Vad har vi råd med? **P**
- Optimering värmesystemen. Planerat hösten 2020. *Uppskjutet pga av Coronapandemin, för att slippa justering i varje lägenhet. Ev. 2021.* **P**
- Installera FX-ventilation i ett hus för att testa möjliga energibesparingar. **U**
- Individuell värme- och vattenavläsning i framtiden.
- Byta till Led-lampor i alla gemensamma utrymmen. **P**

## FASTIGHETER OCH EKONOMI

### Mål

Ekonomi i balans

Vi eftersträvar ekonomisk balans utan att göra avkall på kvalitet och service. Vi

utgår från identifierat och prioriterat underhåll i budgetarbetet. Vår underhållsplan är dynamisk och, så långt det är möjligt, självfinansierad. Vi använder oss av partnering med entreprenörer där det kan fungera och arbetar alltid med att hitta smarta lösningar och samkörning av projekt.

### **Aktiviteter 2020/2021**

- Uppdatering av underhållsplanen. Strategin är att skapa en ekonomi som håller i 30 år. **U**
- Fördela underhållskostnaderna på 30 år. Målet är att 1/30 av 30 års beräknade UH-kostnader skall finansieras via avgiften årligen. **P**
- Om det är möjligt strävar vi efter friköp av tomterna när/om tillfälle bjuds.

## **ETT LÅNGSIKTIGT EKONOMISKT FASTIGHETSVÄRDE**

Detta gör vi genom att förvalta och underhålla bostadsrättsföreningens fastigheter och tomtmark på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt. Vi skapar även ekonomisk trygghet långsiktigt.

### **Aktiviteter 2020/2021**

Tätning/isolering av fönster där det går. **P**

Byte av fönster som ej kan isoleras. **P**

Byte av loftgångsdörrar. **U**

Undersökning av de vertikala stammarnas kondition. **P**

Renovering av betongytor i dåligt skick. **P**

Installation av FX-ventilation på SG 4, 10, 17-23, 16-28 (upphandling pågår)

## **GOD KONTROLL ÖVER SAMTLIGA AVTAL**

Detta får vi genom kontinuerlig översyn av våra avtal. Därmed kan vi optimera avtalskostnaderna.

### **Aktiviteter 2020/2021**

- Avtalsöversyn. **U**
- Förhandla avtal om lokalhyror. **U**
- Förhandla om avtal fastighetsskötsel, utemiljö och lokalvård **U**

## **GOD LAGEFTERLEVNAD**

Föreningen ska följa lagar och förordningar. Detta säkerställer vi genom att skapa skriftliga rutiner och instruktioner för styrelse och förvaltning.

*Styrelsen gör detta i samråd med förvaltaren.*



## STYRELSENS ARBETE

### Mål

Ansvarstagande, engagerat och kommunikativt deltagande i styrelsearbetet

Ledamöterna ansvarar för att vara väl pålästa inför varje styrelsemöte. Vi arbetar för att mötena hålls i en trevlig anda där alla kommer till tals och var och en får tala till punkt. Ansvar delas ut för alla aktiviteter och vi har en strukturerad uppföljning av våra beslut och aktiviteter. Alla bidrar efter sin förmåga och det ska kännas självklart att omfördela ansvar om det skulle behövas.

Arbetet bedrivs enligt HSB-koden **U**

Genom att följa koden säkerställer vi att föreningen styrs på ett effektivt sätt och att arbetet sker strukturerat. De beslut vi fattar är väl motiverade och tydligt beskrivna med underlag. I de fall vi fattar beslut som avviker från koden ska det tydligt framgå i beskrivningen för beslutet. **U**

### Aktiviteter 2020/2021

⌚ Årligen gå igenom HSB-koden. **U**

⌚ Årligen uppdateras styrelsens Arbetsordning. **U**

⌚ Kvalitetssäkra att beslut verkställs bl.a genom beslutsloggaren. Den ska uppdateras inför varje styrelsesammanträde och ska godkännas under det kommande sammanträdet. **U**

## Förbrukningsstatistik

För beräkningar har följande ytor använts

BOA Bostadsarea 26.566 m<sup>2</sup> - LOA Lokalarea 6.900 m<sup>2</sup> - Total area 33.466 m<sup>2</sup>

### El, värme och vatten i watt och liter

År	2020	2019	2018	2017	2016
Värme (MWh)	3 839	3 455	3 666	4 021	4 311
Energiförbrukning (kWh/m <sup>2</sup> , BOA+LOA)	115	103	109	120	129
Varmvatten (m <sup>3</sup> )	11 154	10 413	10 858	15 552	20 898
Varmvattenförbrukning (liter/m <sup>2</sup> , BOA)	420	392	409	585	781
Kallvatten (m <sup>3</sup> )	31 228	21 537	22 628	27 562	32 730
Kallvattenförbrukning (liter/m <sup>2</sup> , BOA)	1 175	811	852	1 037	1 231
Fastighets-el (MWh) *1	1 191	567	532	568	571
Elförbrukning (kWh/m <sup>2</sup> , BOA+LOA) *1	35	17	16	17	17

\*1 Våren 2020 infördes IMD för el. Detta innebär att föreningen även köper in el och debiterar varje lägenhet.

### Sopor och återvinning

Sophämtning & återvinning (tkr)	505	410	517	512	490
Sophämtning & återvinning (kr/m <sup>2</sup> , BOA)	19	15	19	19	18

### Sopor och återvinning, detaljer i ton

År	2020	2019	2018	2017	2016
Tidningar	18	20	20,1	20,2	19,2
Glasförpackningar	23	28	27,3	21,8	12,9
Pappersförpackningar	10,2	9,4	9,3	9,4	8,9
Wellpapp	9,6	11	11,3	9,1	5,6
Hård och mjukplast	7,4	8	7,4	5,2	4,1
Avfall till sortering	9,9	10,7	9,9	9,6	4
Metallförpackning	1	1	1	1	1
Restavfall	60	61	62	69	83
Matavfall *	17	15	13,5	12	2,8
Summa avfall (ton)	156,1	164,1	161,8	159	143,2

\*Separation av matavfall infördes september 2016, referenstal 2016

Avfallsmängden har ökat 9,0% på 5 år. Restavfallet har minskat 28% sedan 2015 pga. separation av matavfall och ökad sortering. Restavfallet har högst kostnad / kg.

Det är negativt att det totala avfallet ökat men mycket positivt att sorteringen fungerar bättre! 2020 bytte föreningen leverantör för återvinningen. Kostnaden för återvinningen sjunker från november 2020 med 45%.